



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

CF:FRNLCU75E21L5000
con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24
telefono: 0722328504
fax: 0722378697
email: l.franchi@bfmet.it
PEC: lfa@archiworldpcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FOSSOMBRONE, della superficie commerciale di **111.664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto consiste in un terreno agricolo ubicato su un versante collinare del comune di Fossombrone, in località San Bartolomeo di Gaifa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4821, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/06/2021 Pratica n. PS0060793 in atti dal 07/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 60793.1/2021)
- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 04, superficie 354, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)
di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/06/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0817088 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa1583.2014.0000865)
- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 01, superficie 7273, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 9,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)
- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 2183, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)
- foglio 37 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 06, superficie 19184, reddito agrario 49,54 €, reddito dominicale 49,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 02, superficie 559, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0330998 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67868.1/2007)
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 05, superficie

- 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0330998 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67868.1/2007)
- foglio 37 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 05, superficie 8071, reddito agrario 22,93 €, reddito dominicale 22,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
 - foglio 37 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 04, superficie 197, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055257 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2003.1/2020)
 - foglio 37 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 8643, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055257 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2003.1/2020)
 - foglio 37 particella 139 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 05, superficie 25277, reddito agrario 71,80 €, reddito dominicale 71,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055056 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1805.1/2020)
 - foglio 37 particella 139 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 534, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055056 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1805.1/2020)
 - foglio 37 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 1396, reddito agrario 2,88 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055167 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1914.1/2020)
 - foglio 37 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 05, superficie 1907, reddito agrario 3,45 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055152 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1899.1/2020)
 - foglio 37 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 6949, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 6,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055152 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1899.1/2020)
 - foglio 37 particella 205 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato, superficie 23076, reddito agrario 59,59 €, reddito dominicale 59,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0331002 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67872.1/2007)
 - foglio 37 particella 205 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 02, superficie 60, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0331002 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67872.1/2007)

- foglio 37 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 680, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111.664,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.750,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 01/09/2014 a Urbino ai nn. 3575/541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 170.000 €.

Importo capitale: 85.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/03/2021 a Urbino ai nn. 1153/116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 170.000 €.

Importo capitale: 130.090,40 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/01/2022 a Urbino ai nn. 356/279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 17/11/2023 a Urbino ai nn. 6517/5132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione diritti, con atto stipulato il 07/09/1985 a firma di Gattini Alberto ai nn. Rep. 63898 di repertorio, registrato il 24/09/1985 ai nn. Vol. 162 n.1720.

All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti: - In parte per 1/4 in dipendenza della successione a [REDACTED] nata a Fermignano il 01/08/1911 deceduta il 24/06/1985 (denuncia n. 98 vol. 301 uff reg. di Fano) trascritta il 11/06/1987 nn 2671/1981 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 566/417 del 04/02/2022; - ed in parte per 3/4 per atto di cessione diritti del 07/09/1985 notaio Alberto Gattini trascritto il 28/09/1985 nn 3436/2514

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - agricola. La porzione di terreno agricolo in oggetto è soggetto a: - tutela dei crinali (intera superficie) - tutela dei boschi (quota parte della superficie) - elementi diffusi (quota parte della superficie) - emergenze geomorfologiche (quota parte della superficie) - versanti (quota parte della superficie) - PAI Rischio frane (minima quota parte delle superficie)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Si evidenzia che le particelle di terreno, oggetto della procedura esecutiva RGE 91/2023, censite al catasto terreni del comune di Fossombrone al foglio 37, particelle 51 - 52, sono state soppresse: -il terreno Fg.37 part.52 e' stato soppresso ed ha originato la particella 277 (ente urbano), oggi al NCEU al Fg.27 part.277; -il terreno Fg.37 part.51 e' stato soppresso ed ha originato la particella 276 (ente urbano), oggi al NCEU al Fg.27 part.276; Tali unità catastali sono oggetto della procedura esecutiva RGE 117/2021, per cui è già stata redatta la perizia estimativa dall'Arch. Michele Contini, a cui si rimanda per la trattazione. La presente relazione ha per oggetto tutti i terreni presenti nel pignoramento del 27/10/2023, ad esclusione delle due unità catastali sopracitate.

BENI IN FOSSOMBRONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FOSSOMBRONE, della superficie commerciale di **111.664,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto consiste in un terreno agricolo ubicato su un versante collinare del comune di Fossombrone, in località San Bartolomeo di Gaifa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4821, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/06/2021 Pratica n. PS0060793 in atti dal 07/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 60793.1/2021)
- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 04, superficie

354, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)

di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/06/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0817088 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa1583.2014.0000865)

- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 01, superficie 7273, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 9,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)
- foglio 37 particella 35 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 2183, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. PS0161336 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3385.1/2014)
- foglio 37 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 06, superficie 19184, reddito agrario 49,54 €, reddito dominicale 49,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 02, superficie 559, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0330998 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67868.1/2007)
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 05, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0330998 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67868.1/2007)
- foglio 37 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 05, superficie 8071, reddito agrario 22,93 €, reddito dominicale 22,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971
- foglio 37 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 04, superficie 197, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055257 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2003.1/2020)
- foglio 37 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 8643, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055257 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2003.1/2020)
- foglio 37 particella 139 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 05, superficie 25277, reddito agrario 71,80 €, reddito dominicale 71,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055056 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL

3.10.2006 N. 262 (n. 1805.1/2020)

- foglio 37 particella 139 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 534, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055056 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1805.1/2020)
- foglio 37 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 04, superficie 1396, reddito agrario 2,88 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055167 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1914.1/2020)
- foglio 37 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 05, superficie 1907, reddito agrario 3,45 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055152 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1899.1/2020)
- foglio 37 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 01, superficie 6949, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 6,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 30/06/2020 Pratica n. PS0055152 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1899.1/2020)
- foglio 37 particella 205 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato, superficie 23076, reddito agrario 59,59 €, reddito dominicale 59,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0331002 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67872.1/2007)
- foglio 37 particella 205 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 02, superficie 60, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PS0331002 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67872.1/2007)
- foglio 37 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 680, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 1,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1971



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone).



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del presente lotto consiste in un terreno agricolo ubicato su un versante collinare del comune di Fossombrone, in località San Bartolomeo di Gaifa, ad un'altitudine che varia tra i 260 e i 330 m s.l.m. Al terreno vi si accede direttamente percorrendo via Verzure, una strada di vicinale, con fondo in ghiaia. Il terreno, posto in pendenza, è esposto a sud-ovest e le qualità colturali sono principalmente "seminativo", "pascolo" e "bosco".

Si evidenzia che le particelle di terreno, oggetto della procedura esecutiva RGE 91/2023, censite al catasto terreni del comune di Fossombrone al foglio 37, particelle 51 - 52, sono state soppresse:

-il terreno Fg.37 part.52 e' stato soppresso ed ha originato la particella 277 (ente urbano), oggi al NCEU al Fg.27 part.277;

-il terreno Fg.37 part.51 e' stato soppresso ed ha originato la particella 276 (ente urbano), oggi al NCEU al Fg.27 part.276;

Tali unità catastali sono oggetto della procedura esecutiva RGE 117/2021, per cui è già stata redatta la perizia estimativa dall'Arch. Michele Contini, a cui si rimanda per la trattazione.

La presente relazione ha per oggetto tutti i terreni presenti nel pignoramento del 27/10/2023, ad esclusione delle due unità catastali sopracitate.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo / misto	12.154,00	x	100 %	=	12.154,00
seminativo / seminativo arborato	80.642,00	x	100 %	=	80.642,00
pascolo arborato	18.309,00	x	100 %	=	18.309,00
prato	559,00	x	100 %	=	559,00
Totale:	111.664,00				111.664,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori agricoli medi OMI 2022 - provincia PU regione agraria n.6 Colline del Metauro e del Cesano- Comune di Fossombrone

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fossombrone - Qualità colturale: bosco ceduo / misto

Valore minimo: 7.180,00

Valore massimo: 7.311,00

Valori agricoli medi OMI 2022 - provincia PU regione agraria n.6 Colline del Metauro e del Cesano- Comune di Fossombrone

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fossombrone - Qualità colturale: pascolo arborato

Valore minimo: 7.772,00

Valore massimo: 7.772,00

Valori agricoli medi OMI 2022 - provincia PU regione agraria n.6 Colline del Metauro e del Cesano- Comune di Fossombrone

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fossombrone - Qualità colturale: prato

Valore minimo: 13.438,00

Valore massimo: 13.438,00

Valori agricoli medi OMI 2022 - provincia PU regione agraria n.6 Colline del Metauro e del Cesano- Comune di Fossombrone

Domanda: Valore agricolo medio comune di Fossombrone - Qualità colturale: seminativo / seminativo arborato

Valore minimo: 15.023,00

Valore massimo: 15.023,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per terreni simili a quello in oggetto, il valore unitario medio per la qualità "seminativo / seminativo arborato" risulta 15.023 €/Ha, per la qualità "Bosco ceduo / misto" 7.240 €/Ha, per la qualità "prato" 13.438 €/Ha e per la qualità "pascolo arborato" 7.772 €/Ha. Considerato che il terreno in oggetto è simile ai terreni valutati per determinare il valore medio, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 1. Si sviluppa la stima in relazione alle qualità colturali:

- Bosco ceduo / misto = $1,2154 * 7.240 = 8.799,50 \text{ €}$

- Pascolo arborato = $1,8309 * 7.772 = 14.229,75 \text{ €}$

- Prato = $0,0559 * 13.438 = 751,18 \text{ €}$

- Seminativo / seminativo arborato = $8,0642 * 15.023 = 121.148,48 \text{ €}$

Pertanto il valore di stima complessivo del terreno è pari a 144.928,91 € arrotondato 145.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	111.664,00	0,00	145.000,00	145.000,00
				145.000,00 €	145.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.250,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.750,00**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Luca Franchi